VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000

FARBIG

GEWERBEGEBIET "AM BAHNHOF"

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

LANDKREIS FREISING

REG.-BEZIRK OBERBAYERN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planung : Bebauungsplan

Ing. Büro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24
84048 Mainburg

Planung : Grünordnungsplan

Ing. Büro Ulrich Haller
Freiraumplanung und Sportstätten
Freisinger Straße 8
84104 Rudelzhausen

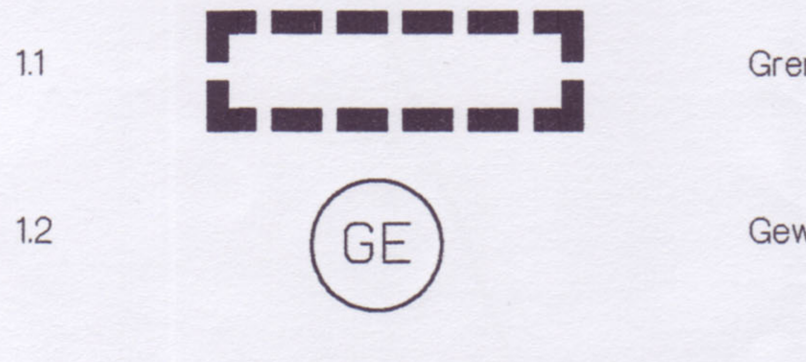


Mainburg, 27.09.1999/Wi.
31.01.2000/Wi.
10.04.2000/Wi.

Rudelzhausen, 31.01.2000

ZEICHENERKLÄRUNGEN

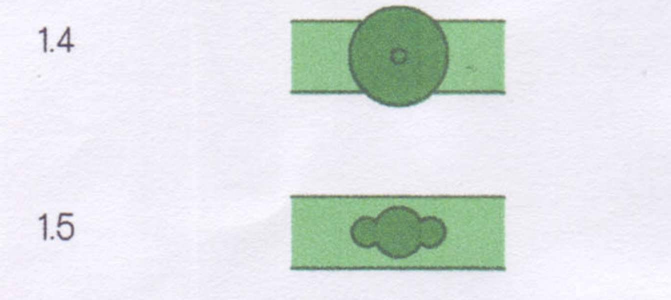
1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

1.3 Baugrenze



1.4 private Grünfläche mit Baumpflanzung 6,0 m breit.
unterpflanzt mit Strauchpflanzung, 4-reihig

1.5 private Grünfläche mit Strauchpflanzung 2,0 m breit.
Strauchpflanzung 2-reihig

2. PLANLICHE HINWEISE

2.1 vorhandene Grundstücksgrenze

2.2 447/16 Flurstücknummern

2.3 bestehende Nebengebäude

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ALLGEMEIN

3.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flur Nr.: 447/16 der Gemarkung Enzelhausen.

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.2.1 Das Baugebiet wird gem. BauNVO festgesetzt als

(GE) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig ist nur § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe).

3.3 UBERBAUBARE FLÄCHE

3.3.1 Die überbaubare Fläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt.

3.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.4.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchsgrenze festgesetzt :

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,7

3.5 ÄUSSERE BAULICHE GESTALTUNG

3.5.1 Die max. zul. Wandhöhe (WH) der einzelnen Gebäude wird von der Oberkannte Rohfußboden im EG bis OK-Dacheindeckung an der Außenwand gemessen.

Wandhöhe : max. 10,50 m
Firsthöhe : max. 12,50 m

3.5.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Einrichtungen für Betriebstechnik.

3.5.3 Die Oberkante des Fertigbodens im Erdgeschoß darf max. 1 Stufe (20cm) über dem entgültigen Gelände am Gebäude liegen. Das vorhandene und später fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten und Schnitten mit Kotierungen darzustellen.

3.5.4 Die Fassaden sind je Gebäude einheitlich mit einem Material, nicht glänzend und nicht spiegelnd auszuführen. Leucht-, Reiz- und Warnfarben sind unzulässig.

3.6 ÜBERBAUTE FLÄCHEN

3.6.1 Zusammenhängende Flächen sind einheitlich zu gestallten.
Mind. 20 % der Grundstücksfläche darf nicht befestigt werden.

2.6.2 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen können im Einzelfall zugelassen werden.

3.7 AUSSENWERBUNG

3.7.1 Werbeeinrichtungen sind an Gebäudefassaden (nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus) am Ort der Leistung zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf Dachflächen.

3.7.2 Parkplatz oder Betriebsbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung oder sonstige Beeinträchtigung für den öffentlichen Verkehr auftritt.

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Stellplatzsatzung

4.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rudelzhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen.

4.2 Erschließung

4.2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug/vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Wasserbereithaltunganlage angeschlossen sein. Zwischenlösungen sind nicht gesattet.

4.2.2 Die Abwasserbeseitigung wird im Mischsystem durchgeführt.
Das Oberflächenwasser von Dachflächen ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem Vorfluter zuzuleiten oder in den Untergrund zu versickern.

4.2.3 Grundstücksentwässerunganlagen sind nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

4.3 Baugesuch

4.3.1 Zu jedem Baugesuch muß ein Freiflächengestaltungsplan eingerecht werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Textliche Festsetzungen der Grünordnung privater Grünflächen :

5.2 Die privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten, wobei heimische, standortgerechte Sträucher, und Bäume zu verwenden sind.

5.3 Sichtdreiecke im Bereich der Zu- und Ausfahrten sind bei den pflanzlichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Grenzabstände sind einzuhalten.

5.4 Grundstück Flur Nr.: 447/16+ "Am Bahnhof" :

5.4.1 Westseite : Bepflanzung des Grünstreifens in 6 m Breite, Gehölzpflanzung 4-reihig, incl. 2 Acer (Ahorn) sowie 3 Obstbäume.

5.4.2 Nordseite : Bepflanzung des Grünstreifens in 2 m Breite, Gehölzpflanzung 2-reihig.

5.5 Zusätzliche Ausgleichsfläche im "Kronthaler Feld" Flur Nr.: 570 - Südost, Gemarkung Enzelhausen:

5.5.1 Ausweisung einer Wiesenfläche >= 2.500 m², beplanzt mit 40 Obstbäumen, Kern- und Steinobst, Hochstämme, mit Schutz gegen Wildverbiss.

5.6 Die Ausgleichsflächen Flur Nr.: 570 sind im Frühjahr 2000 herzustellen.

5.6.1 Bepflanzungen Grundstück 447/16+ sind in der frühest möglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

5.7 Gehölzpflanzungen heimische Arten, Pflanzmenge 1 Strauch je 1,50 m² Pflanzfläche, 2x verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 150 cm

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellane - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weissdorn
Lonicera xylsteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Woll. Schneeball

Pflanzung je in Gruppen 3 - 5 Stück

5.8 Laubbäume 1. Wuchsklasse, Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm, 3x verpflanzt.

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

5.9 Obstbäume 2. Wuchsklasse, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm. Sorten in Absprach mit dem Bauherrn, zum Beispiel :

Apfel : Boskoop, Bohnapfel, Jakobfischer, Jakoblebel, Nordhausen,Wiltshire, Winterrhambur, usw.
Birne : Weinbirne, Gute Graue, Conference, Gellert's, usw.
Zwetschge : Bühler, Hauszwetschge, usw.
Kirschen : Schneider's, Schwarze Knorpel, Schattenmorelle usw.
Pflaumen : The Czar usw.
Mirabellen : Nancy usw.
Pflanzabstand >= 8,00 m.